

Köln – Müngersdorf

# Idyllisches Anwesen mit erheblicher Ausbaureserve auf parkähnlichem Gartengrundstück

VP azonosító: 24406002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 1.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 141 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.739 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24406002
Hasznos lakótér	ca. 141 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1962
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.950.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 141 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

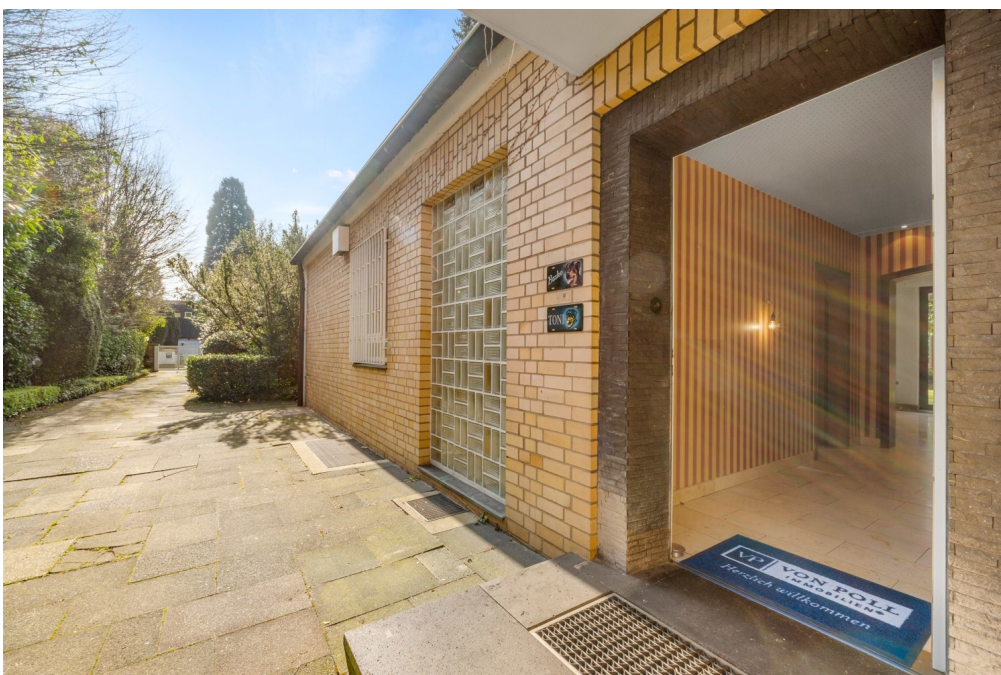
## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	10.03.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	471.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

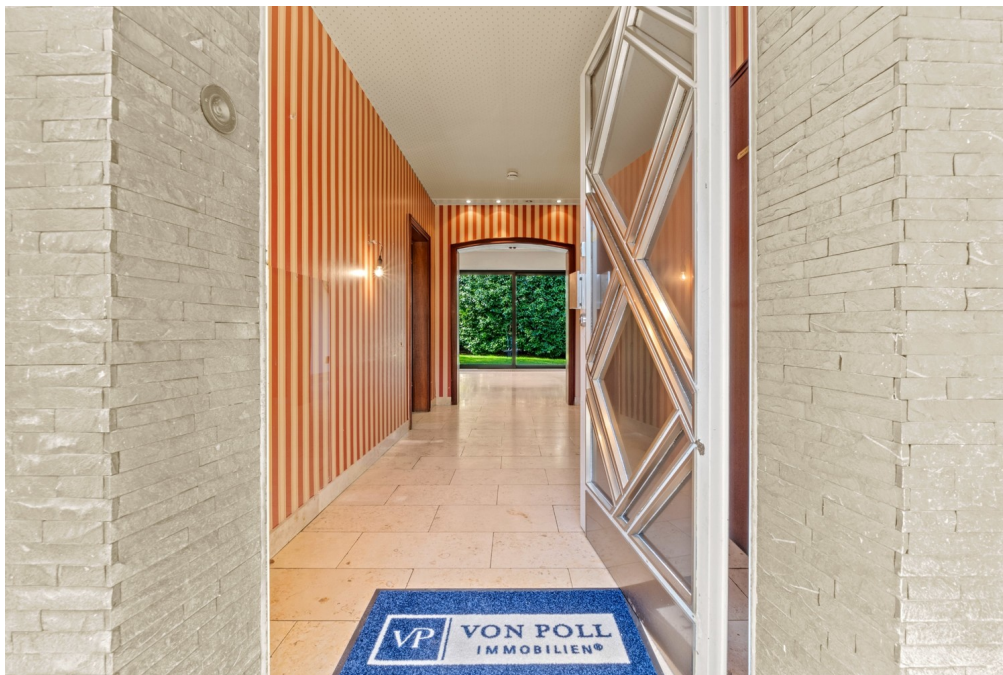
VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Az els? benyomás

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses idyllische Anwesen auf einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück mit interessantem Ausbaupotenzial in bester Lage von Köln-Müngersdorf. Das im beliebten Malerviertel gelegene Haus wurde 1962 auf einem ca. 1.739 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Gartengrundstück mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 60 m<sup>2</sup> wohnlich nutzbarer Nutzfläche im Untergeschoss in Massivbauweise errichtet und seitdem als Einfamilienhaus genutzt. Das Haus begeistert in Süd-/ Südwestausrichtung vor allem durch ihre hervorragende Lage, umgeben von einer gewachsenen und teils neuen Villenbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftspark Belvedere. Das vollunterkellerte Haus in eingeschossiger, L-förmiger Bauweise und einem Satteldach mit flacher Neigung überzeugt mit seinem charmanten Baustil. Beim Betreten des Hauses gelangt man über einen Windfang mit großzügiger Garderobe in die offen gestaltete Wohndiele, die mit ihrem weiten Blick in den Garten über eine sehr einladende Atmosphäre verfügt. Auf der linken Seite befindet sich das Esszimmer, mit einer großen Fensterfront und einem herrlichen Blick auf die überdachte Terrasse mit Südausrichtung. Auf der rechten Seite befindet sich ein kleiner Flur mit Zugang zum Bad, das mit Wanne und Dusche ausgestattet ist und das großzügige Schlafzimmer. Außerdem befindet sich hier auch der Zugang zum Wohnzimmer, dem unumstrittenen Highlight des Wohn-/ Essbereichs. Der Architekt hat seiner Zeit das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer halbrunden Außenwand versehen. Einen wahren Hingucker bietet die großzügige Küche mit Kochinsel, welche zu geselligen Abenden mit Freunden und der Familie einlädt. Im Untergeschoss befinden sich drei Räume mit großen Fenstern und ausreichend Tageslicht sowie ein Duschbad mit einer wohnlich nutzbaren Nutzfläche von insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup>, die als Hobbyraum, Arbeits- oder auch als Gästezimmer genutzt werden können. Drei weitere Kellerräume und ein Heizungsraum komplettieren den Grundriss des Untergeschosses. Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Bestandsimmobilie mit viel Potential zur Verwirklichung der individuellen Vorstellungen. Der Erwerber hat die Möglichkeit, das Objekt mit entsprechenden Investitionen auf den Stand der Zeit zu bringen. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit die vorhandene Ausbaureserve von ca. 110 m<sup>2</sup> beispielsweise durch die Aufstockung mit einem modernen Staffelgeschoss auszunutzen und dadurch ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Fläche von insgesamt rund 250 m<sup>2</sup> zu schaffen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit das Grundstück nach einem Abriss der Bestandsimmobilie nach den eigenen Vorstellungen neu zu bebauen. Der existierende Bebauungsplan mit dem vorhandenen Baufenster ermöglicht hierfür interessante Bebauungsmöglichkeiten. Als mögliches Baugrundstück wäre vorbehaltlich der notwendigen Bebauungsplanungen und Genehmigungen eine Bebauung mit einem

Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von bis zu ca. 480 m<sup>2</sup> denkbar. Das Haus ist bereits leergeräumt und kann zeitnah an seinen neuen Eigentümer übergeben werden. Abgerundet wird das Angebot mit einer Doppelgarage und zwei Außenstellplätzen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Részletes felszereltség

- Großes Grundstück mit Weitblick angrenzend an ein Naturschutzgebiet
- Lange Auffahrt zur Garage und Hauseingang
- Ebenerdiger Grundriss
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- Solnhofener Platten (Naturstein), Parkett, Fliesen, Teppich
- Offene Küche mit Kochinsel (Einbauküche ist im Preis inbegriffen)
- Begehbare Garderobe
- Hauptbad mit Wanne und Dusche
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Drei wohnlich nutzbare Räume im Untergeschoss mit großen Fenstern
- Diverse Kellerräume im Untergeschoss
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- Separater Zugang zum Untergeschoss über Treppe im Garten
- Heizungsanlage: Ölzentralheizung
- Eine Terrasse mit Westausrichtung
- Eine Terrasse mit Südausrichtung überdacht
- Doppelgarage mit Durchgang zum Garten

**VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf**

## Minden a helyszínr?!

Im Kölner Westen befindet sich der Stadtteil Müngersdorf, welcher auch abseits des Sports zum Verweilen einlädt. Zahlreiche wunderschöne Einfamilienhäuser und Villen machen diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohngegenden in Köln. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die nahegelegene Aachener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Schulen und Kindergärten. Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. In Müngersdorf befinden sich neben dem RheinEnergieStadion, die Deutsche Sporthochschule Köln, das Frei- und Sportbad Müngersdorf, das Reit- und Springstadion oder auch die Radrennbahn, um nur einige Sportaktivitäten zu nennen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Landschaftspark Belvedere, welcher zu langen Spaziergängen einlädt. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf bis zehn Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.



**VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 471.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 24406002 - 50933 Köln – Müngersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)